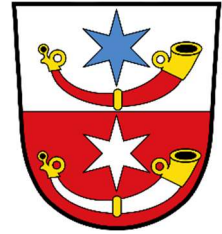

GEMEINDE LANGENNEUFNACH



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „Östlich des Kindergartens“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13b BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Langenneufnach

Fassung vom 22.04.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19029

Bearbeitung: Marlene Theiner, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 6 Geländeänderungen	8
§ 7 Ver- und Entsorgung	9
§ 8 Dienstbarkeiten	10
§ 9 Verkehrsflächen	10
§ 10 Stellplätze	11
§ 11 Bodenschutz und Grünordnung	11
§ 12 Immissionsschutz	14
§ 13 Inkrafttreten	14
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	15
2. Niederschlagswasser	16
3. Immissionsschutz	17
4. Wärmepumpen-Systeme	18
5. Denkmalschutz	18
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19
7. Baumfallzone	19
8. Abwehrender Brandschutz	19
9. Abfallwirtschaft (Parzellen 18, 19, 20 und 21)	20
10. Bußgeldvorschrift	20

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenneufnach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 i. V. m. § 13b des Bau-
gesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die
bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für
den Freistaat Bayern - in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung -
folgenden

Bebauungsplan Nr. 17 „Östlich des Kindergartens“

als Satzung.

*Hinweis: Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der
zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 voll-
ständig ersetzt.*

Inhalt des Bebauungsplanes:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich des Kindergartens“ der
Gemeinde Langenneufnach gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung
& Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.2020. Der
räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan
und beinhaltet Teilflächen folgender Flurnummern: 1/26 und 545, jeweils Gemarkung
Langenneufnach.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 22.04.2020 mit:

- A1) Festsetzungen durch Planzeichen
- A2) Hinweise durch Planzeichen
- A3) Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.04.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 22.04.2020

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Nicht zugelassen werden:
 - a) nicht störenden Handwerksbetriebe
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - d) Anlagen für Verwaltungen
 - e) Gartenbaubetriebe
 - f) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA1, WA2 und WA3 0,35. Im WA4 beträgt die maximale GRZ 0,4.
2. Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximale GFZ beträgt im WA1, WA2 und WA3 0,6. Im WA4 beträgt die maximale GFZ 1,2.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

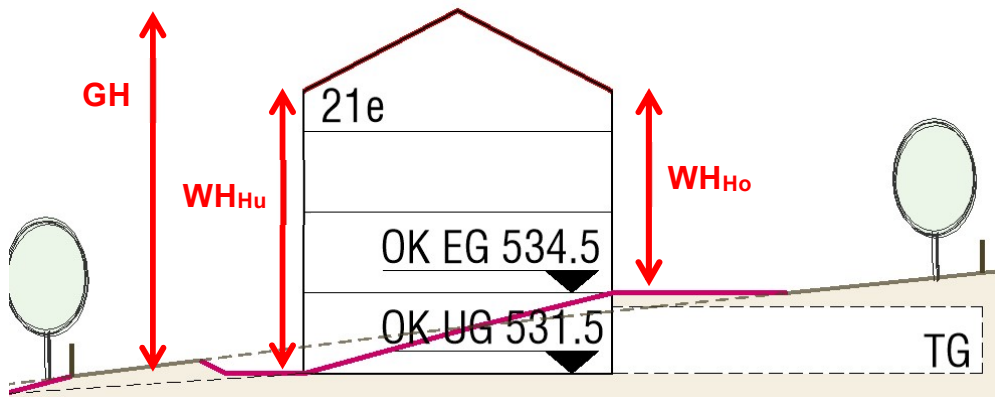


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Höhenfestsetzungen

1. Oberkante Erdgeschoßfertigtüßboden (OK EG-FFB)

a) Hauptgebäude

WA 1-3: Für Hauptgebäude darf die Oberkante des Fertigtüßbodens im Erdgeschoss max. 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite oder max. 20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Hauptgebäudes liegen.

WA 4: Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen für Oberkante des Fertigtüßbodens im Erdgeschoss (OK EG-FFB) bzw. im Untergeschoss (OK UG-FFB). Von diesen Höhenvorgaben darf um ± 30 cm abgewichen werden.

b) Garagen

WA 1-3: Für Garagen darf die Oberkante des Fertigtüßbodens max. 30 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie liegen, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Garagengebäudes.

WA 4: Für Garagen darf die Oberkante des Fertigtüßbodens max. 30 cm über der Oberkante des angrenzenden Wohnweges liegen, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Garagengebäudes.

2. Wandhöhe (WH)

a) **WA 1-3:** Für die Wandhöhe (WH) gilt die in der Planzeichnung jeweils eingetragene Maximalhöhe. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem tiefsten Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände und Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

b) **WA 4:** Für die Wandhöhe (WH) gilt die in der Planzeichnung jeweils eingetragene Maximalhöhe. Die Wandhöhe (WH_{Ho}) Hangoberseite wird gemessen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten OK EG-FFB und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut; die Wandhöhe (WH_{Hu}) Hangunterseite wird gemessen zwischen der OK UG-FFB und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Für Gebäude, die nicht parallel zum Hang stehen, gilt die WH_{Ho} (Wandhöhe Hangoberseite) als maximale Wandhöhe.

3. **WA 1-3:** Für die Gesamthöhe (GH) gilt die in der Planzeichnung jeweils eingetragene Maximalhöhe. Die Gesamthöhe (GH) wird gemessen zwischen dem tiefsten Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände und bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

WA 4: Für die Gesamthöhe (GH) gilt die in der Planzeichnung jeweils eingetragene Maximalhöhe. Die Gesamthöhe (GH) wird gemessen von der OK UG-FFB bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

§ 3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) In WA1-3 sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- (2) Im WA4 sind maximal 8 Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit zulässig.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
Es gilt die offene Bauweise.
- (2) **Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
1. Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen sind in WA1 – WA3 ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen zulässig.
2. Stellplätze, Garagen und Carports sind im WA4 nur in den überbaubaren Flächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (3) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im WA1, 2 und 4 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° - 45° zulässig.
2. Im WA3 sind zusätzlich auch Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 7° - 25° zulässig.

(2) Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte sind nur im WA4 zulässig.
2. Je Hauseinheit ist maximal ein Dacheinschnitt zulässig. Die Dacheinschnitte dürfen eine Größe von 3,5 m x 5,0 m nicht überschreiten. Ab 15 m Gebäudelänge sind auch zwei Dacheinschnitte zulässig.

(3) Dachgauben

1. Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° des Hauptdaches zulässig.
2. Die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig.
3. Der Gaubenfirst muss mind. 0,5 m unter dem Hausfirst liegen.

(4) Dachüberstand

Folgende Dachüberstände sind maximal zulässig:

- am Giebel: 0,70 m
- an der Traufe: 0,80 m

(5) Dacheindeckung und Fassadengestaltung

1. Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind mit Ausnahme von Dachbegrünungen nur Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.
2. Für Fassaden sind ausschließlich Natursteine, Beton, Putz oder Holz in jeweils hellen Farben oder naturbelassene Oberflächen zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.
3. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4. Für untergeordnete Bauteile (z. Bsp. Verbindungsteile, Abdichtungselemente, Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.) sind auch andere Materialien zulässig.
- (6) Nebengebäude, Garagen
Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung (bezugnehmend auf Teil B, § 5 (1) bis (5)) dem Hauptgebäude anzupassen. Andere Dachneigungen für Garagen und Nebengebäude bis hin zu Flachdächern sind zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Es ist eine Schichthöhe von mindestens 8 cm Höhe zu gewährleisten.
- (7) Photovoltaik- und Solaranlagen
Werden Photovoltaik- und Solaranlagen am Gebäude (Dach oder Fassade) errichtet, so sind diese in derselben Dach- bzw. Fassadenneigung anzubringen.
- (8) Firstrichtungen
Firstrichtungen der Hauptgebäude sind senkrecht oder parallel zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie auszurichten. Wird das Dach für alternative Energien genutzt (z. Bsp. Solar), sind auch Abweichungen zulässig.
- (9) Einfriedungen
1. Einfriedungen dürfen nur in einem Abstand von 50 cm zum Fahrbahnrand errichtet werden.
 2. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
 3. An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Maschendraht- und Stabgitterzäune) zulässig.
 4. Flächenhafte Einfriedungen (z. Bsp. Mattenzäune, Betonmauerwerk, Alupaneele, Gabionen, etc.) sind nicht zulässig.
 5. Zaunsockel sind an der Grenze zur freien Landschaft, zu privaten Grundstücksgrenzen und zu Grünflächen unzulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist dabei ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche sind Zaunsockel bis zu einer Höhe von 15 cm zulässig.

§ 6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Hinweis: Es wird auf den § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens verwiesen:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- (1) Geländeänderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen)
 1. Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Wegen und Straßen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) in einer Tiefe von 1,5 m bis zur Höhe der Straßenbegrenzungslinie vorgenommen werden.
 2. Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäudeumgriffe (Abstandsflächentiefe, bei Gebäuden ohne eigene Abstandsflächen wie z. B. Garagen 3,0 m) bis zu max. 1,5 m zulässig – im **WA 4** bis max. der festgesetzten Oberkanten Fertigfußboden – und an den Geländeverlauf anzugleichen (d.h. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von 1:1,5 oder Stützmauern bis max. 1,0 m zu überwinden; vgl. Festsetzung § 6(2)).
 3. Das natürliche Gelände ist an den privaten Grundstücksgrenzen sowie an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen beizubehalten.
 4. Bei Grenzgaragen im WA1 darf über die Länge der Garagenaußenwand und dem Vorplatz, jedoch maximal über 12 m, zur seitlichen Grundstücksgrenze im technisch notwendigen Maß vom natürlichen Gelände abgewichen werden.
- (2) Stützmauern und Böschungen
 1. Die Höhe von sichtbaren Stützmauern darf max. 1,0 m betragen.
 2. Im Bereich zwischen der Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie Stützmauern von bis max. 1 m Höhe zulässig, bezogen auf die Oberkante Straßenrand. Diese sind naturnah herzustellen (Verwendung von Natursteinen, d.h. keine Betonwände oder Gitterkörbe). Alternativ können Böschungen mit Neigungswinkel von 1:1,5 naturnah hergestellt werden.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal (Parzellen 18 bis 20) darf dabei maximal 1 l/s betragen.

Hinweis: Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

In jedem Fall muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 8 DIENSTBARKEITEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im WA4 ist ein gemäß Planzeichnung eingetragenes Geh-, Wege- und Leitungsrecht für notwendige, vorhandene und geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den öffentlichen Geh- und Radverkehr durch Dienstbarkeiten zu sichern.

§ 9 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Öffentliche Verkehrsflächen

1. Von der in der Planzeichnung dargestellten Lage der öffentlichen Verkehrsflächen kann aus erschließungserforderlichen Gründen abgewichen werden. Der in der Planzeichnung dargestellte Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist dabei einzuhalten.

2. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

(2) Private Verkehrsflächen

1. Von der in der Planzeichnung dargestellten Lage der privaten Verkehrsflächen kann aus erschließungserforderlichen Gründen abgewichen werden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen darf um max. 1 m abgewichen werden. Eine Verbindung der Wohngebiete für den Fuß- und Radverkehr ist in jedem Fall sicherzustellen.
2. Die Verkehrsflächen sind sickerfähig auszuführen (z. Bsp. wassergebundene Beläge, Pflastersteine, Rasengittersteine).

§ 10 STELLPLÄTZE

Hinweis: Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Langenneufnach in der aktuell gültigen Fassung.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten der nicht eingefriedet werden darf. Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz.

§ 11 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB

- (1) Innerhalb des Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu pflanzen. Bei Obstbäumen sind regionale Sorten zu verwenden.
- (2) Öffentliche Grünflächen
 1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Nutzung als Wiesen- oder Pflanzfläche zulässig. An geeigneter Stelle sind ein Spielplatz sowie Aufenthaltsbereiche vorzusehen. Die Errichtung von Gebäuden ist nicht zulässig.
 2. Wege sind zulässig, sofern sie eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten und mit wassergebundenen Belägen errichtet werden. An Wegkreuzungen sind Aufweitungen über die 2,50 m hinaus bis maximal 4 m zulässig.
 3. Zufahrten zu Grundstücken, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, dürfen nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen erfolgen. Die Zufahrt ist als sickerfähige Oberfläche herzustellen (z. Bsp. wassergebundene Beläge, sickerfähige Pflasterbeläge, Rasenwaben, Rasengittersteine oder Schotterrasen) und darf eine maximale Breite von 3,50 m nicht überschreiten.
 4. Auf mind. 1/4 der Fläche sind Blühflächen anzulegen (z. Bsp. „Mischung Blühende Landschaft“ - erzeugt von Rieger-Hofmann).

5. Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl der Bäume ist beizubehalten. Vom Standort kann abgewichen werden. Mindestens 2/3 sind als Obstbäume zu pflanzen.
Pflanzqualität (Obstbäume): Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU 7 - 8 cm
Pflanzqualität (Laubbäume): Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU 12-14 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

(3) Private Grünfläche

1. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Nutzung als Wiesen- oder Pflanzfläche zulässig. Spielflächen sowie Aufenthaltsbereiche sind ebenfalls zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist nicht zulässig.

2. Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig.

3. Zufahrten zu Grundstücken, die an die private Grünfläche angrenzen, sind als sickerfähige Oberflächen herzustellen (z. Bsp. wassergebundene Beläge, sickerfähige Pflasterbeläge, Rasenwaben, Rasengittersteine oder Schotterrasen) und dürfen eine maximale Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

4. Auf mind. 1/4 der Fläche sind Blühflächen anzulegen (z. Bsp. „Mischung Blühende Landschaft“ - erzeugt von Rieger-Hofmann).

5. Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl der Bäume ist beizubehalten. Vom Standort kann bis zu 5 m abgewichen werden. Mindestens 2/3 sind als Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzqualität (Obstbäume): Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU 7 - 8 cm

Pflanzqualität (Laubbäume): Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU 12-14 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

(4) Öffentlicher Straßenraum

1. Entlang der Erschließungsstraße sind gemäß Planzeichnung Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Veränderungen der einzelnen Baumstandorte sind zulässig, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

2. Bei allen Baumpflanzungen muss die offene, oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene, Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

3. Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU 18-20 cm
4. Verkehrsgrünflächen:
Die Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenflächen oder anderweitig gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Werden sie als Stellplätze ausgebildet, sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (5) Private Grundstücksfläche
 1. Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sowie nicht überdachte Stellplätze sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenen Belägen auszuführen.
 2. Je Grundstück ist ein Obstbaum aus regionalen Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU mind. 7 - 8 cm
 3. In den Bereichen WA1 bis WA3 ist je 350 m² Grundstücksgröße ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU 12-14 cm
Der gem. Nr. 2 zu pflanzende Obstbaum wird dabei nicht angerechnet. Darüberhinausgehend gepflanzte Obstbäume können angerechnet werden.
 4. Formhecken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen nicht zulässig.
 5. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken an Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.
- (6) Erhalt von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Dazu sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, die einen dauerhaften Erhalt gewährleisten. Sollte der Baum dennoch ausfallen, ist standortnah (innerhalb desselben Grundstückes) in spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode eine gleichartige Ersatzpflanzung (Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU 12-14 cm) vorzunehmen.
- (7) Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (8) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
 1. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

2. Die Durchführung von Gehölzrodungen darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfolgen.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

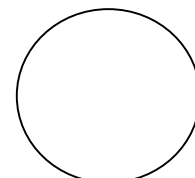
- In 1 m Entfernung darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

§ 13 INKRAFTTRETEN

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 vollständig ersetzt.

Ausgefertigt
Gemeinde Langenneufnach, den

.....
Josef Böck, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

1.1 Artenliste Laubbäume

Bäume I. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| – <i>Acer platanoides i. S.</i> | Spitzahorn |
| – <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnl. Esche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

Bäume II. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Tilia cordata „Greenspire“</i> | Winter-Linde |

Bäume III. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| – <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

1.2 Artenliste Obstbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm
(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| – <i>Malus domestica, in Sorten</i> | Apfelbaum |
| – <i>Prunus avium, in Sorten</i> | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus, in Sorten</i> | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica, in Sorten</i> | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis, in Sorten</i> | Birnenbaum |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

1.3 Artenliste Sträucher

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

– <i>Corylus avellana</i>	Hasel
– <i>Kornus mas</i>	Kornelkirsche
– <i>Cornus sanguinea</i>	Roter-Hartriegel
– <i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
– <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
– <i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
– <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum

Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.3 Oberflächenwasser und wild abfließende Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2.4 Grundwasser

- a) Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.
- b) Das Versickern von zutage geleitetem Grundwasser stellt einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Gestattungstatbestand dar – etwaige Anträge sind zeit- und verfahrensgerecht zu stellen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Kirche

Es wird auf die Emissionen, die von der Pfarrkirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) hingewiesen. So ist das liturgische Läuten grundsätzlich zu dulden. Beim weltlichen Läuten (= Stundenschlag) sind die einschlägigen Immissionswerte an den umliegenden Wohnhäusern einzuhalten.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

5.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

5.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

7. BAUMFALLZONE

Im Osten grenzt an das Plangebiet in etwa 20 m Entfernung eine Waldfläche an. Es wird generell ein Sicherheitsabstand von Wohngebäuden zu den Baumbeständen von mindestens 25 - 30 m empfohlen (Baumfallzone). Der Gefahrenbereich wird an der Wuchshöhe der Bäume bzw. an der zu erwartenden Höhe bemessen. Die Bereiche sind in der Planzeichnung eingetragen und befinden sich außerhalb der Baugrenzen im Osten der Parzellen 1 bis 5. Die Bauwerber dieser Parzellen werden im Zuge des Grundstücksverkaufs auf die Baumfallzone hingewiesen.

8. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg (SG Abwehrende Brandschutz; vom 29.11.2019 sowie vom 20.03.2020; Az. Az. 501-610-18) werden folgende Hinweise vorgebracht:

- Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.
- Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
- Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen den 2. Rettungsweg baulich sicherstellen.
- Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

9. ABFALLWIRTSCHAFT (PARZELLEN 18, 19, 20 UND 21)

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033). Bei der Planung von Wendekreisen ist darauf zu achten, dass der Wendedurchmesser von Müllfahrzeugen bei inzwischen ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Bild 59 sind je nach Form des Wendehammers Abmessungen von etwa 20 m x 15 m oder ca. 13 m x 21 m erforderlich. Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

10. BUßGELDVORSCHRIFT

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.